



HIRI-LURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGA OHIKO GALDERAK

A. AURREKARIAK

A.1. Zein izan da nobedadea?

Konstituzio Auzitegiak 2021eko urriaren 26an 182/2021 epaia onartu du. Epaia horretan, Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergaren zerga oinarria kuantifikatzeko metodoari buruzko artikulua jakin batzuen konstituzio-aurkakotasuna eta deuseztasuna deklaratu da.

A.2. Gipuzkoan nola erantzun zaio epai horri?

2021eko azaroaren 16an onartu zen 7/2021 Foru Dekretu-Araua, Hiri-Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Araua Konstituzio Auzitegiaren jurisprudentziara egokitzea.

B. IRISMENA

B.1. Konstituzio Auzitegiaren epaiak ba al du eraginik Gipuzkoako araudian?

Formalki Gipuzkoako araudiari zuzenean eragin ez badio ere, litekeena da etorkizunean Konstituzio Auzitegiaren beste epai bat argitaratzea, 2021eko urriaren 26ko epaiaren antzekoa ondorioztatuko duena. Hala, nahiz eta legez posible izan 2021eko azaroaren 17a baino lehen sortutako eragiketak likidatzen jarraitzea, oso litekeena da subjektu pasiboek likidazio horien kontrako helegiteak jartzea.

Horregatik, praktikan, ikusirik Gipuzkoan erabilitako metodologia eta Konstituzio Auzitegiak baliogabetu duena oso antzekoak direla, segurtasun juridikoa bermatze aldera, zuhurrena izango da 2021eko azaroaren 17a baino lehenagoko eragiketak ez likidatzea.

Dena den, udal bakoitzak hartu behar du azken erabakia bere irizpide propioetan oinarrituta.



B.2. Noiztik aurrera da aplikagarria 7/2021 Foru Dekretu-Araua?

2021eko azaroaren 17tik aurrera sortutako eragiketei zaie aplikagarria.

B.3. Likidatu al daitezke azaroaren 17a baino lehenago sortutako eragiketak?

Araudi berri horrek ez du atzeraeraginik bere xedapenetan, eta, beraz, 2021eko azaroaren 17a baino lehenago sortutako eragiketak ezin izango lirатеke araudi berri horren arabera likidatu.

Segurtasun juridikoarengatik, araudi zaharraren arabera ere, ezingo lirатеke eragiketa berriak likidatu, zerga oinarria kalkulatzeko metodologia eta Konstituzio Auzitegiak baliogabetutakoa oso antzekoak direlako.

Dena den, udal bakoitzak hartu behar du azken erabakia bere irizpide propioetan oinarrituta.

B.4. Likidatu al daitezke azaroaren 17tik aurrera sortutako eragiketak?

Bai, araudi berriak horretarako aukera ematen duelako. Likidazio horiek egin beharko dira 7/2021 Foru Dekretu-Arauak ezarritakoa aplikatuz.

B.5. Urriaren 26a baino lehenago likidatutako eragiketak irmoak al dira?

Epaiak irmotzat jotzen ditu honako bi kasu hauek:

- Epaiaren aurretik administrazioak edo administrazioarekiko auzien jurisdikzioak ebatzitakoak.
- Epaiaren aurretik erreklamatu ez direnak.

Horrez gain, gure ustez eta autore gehienek ustez, 2021eko urriaren 26an ebatzi gabe zeuden erreklamazioak onartu egin behar dira, edozein izanda ere erreklamazio horien arrazoia.

Dena den, udal bakoitzak hartu behar du azken erabakia bere irizpide propioetan oinarrituta.



C. ZERGARI LOTU GABEKO ERAGIKETAK, BALIO GEHIKUNTZARIK EZ IZATEAGATIK

C.1. Likidatu al daiteke zerga balio gehikuntzarik ez dagoenean?

Ez, ezin da likidatu 16/1989 Foru Arauak zergari lotu gabeko kasutzat jotzen duelako.

C.2. Nork frogatu behar du ez dagoela balio gehikuntzarik?

Subjektu pasiboek frogatu beharko dute, hau da, zergadunek eta beraien ordezkoeak.

C.3. Nola frogatu behar da balio gehikuntzarik ez dagoela?

Subjektu pasiboak eskualdaketa aitortu beharko du eta dagozkion dokumentuak aurkeztu, orokorrean eskriturak.

C.4. Noiz ez dago balio gehikuntzarik?

Bi balio hauek alderatuko dira: lurzoruaren eskualdaketa balioa eta lurzoruaren eskurapen balioa. Eskurapen balioa eskualdaketa balioa baino handiagoa edo berdina bada, ulertuko da ez dagoela balio gehikuntzarik.

C.5. Balio gehikuntzarik egon den egiaztatzeko, zer hartuko da eskualdaketa eta eskurapen baliotzat?

Kostu bidezko eskualdaketatik eta eskurapenetan, bi balio hauen arteko handiena hartuko da:

- Eragiketa dokumentatu duen tituluan ageri den balioa, eta
- Zerga Administrazioak egiaztatutako balioa.

Kostu gabeko eskualdaketatik eta eskurapenetan, bi balio hauen arteko handiena hartuko da:

- Oinordetzen eta Dohaintzen gaineko Zergan aitortutako balioa, eta
- Zerga Administrazioak egiaztatutako balioa.



C.6. Eskurapen balioa eguneratuko al da denbora igarotzeagatik?

Ez, ezingo da inolako eguneratzerik egin denbora igarotzeagatik.

C.7. Hartuko al dira kontuan bestelako gastuak edota tributuak balioen arteko konparaketa egiteko?

Ez, ezingo dira konputatu eragiketa horietan izandako gastuak edo aplikatutako tributuak.

C.8. Nola jokatu behar da higiezin baten eskualdaketan lurzorua eta eraikuntzaren balioa bereizita ez daudenean?

Zergaren sortzapen egunean lurraen katastro balioak katastro balio osoarekiko duen proportzioa kalkulatu da, eta proportzio hori aplikatuko zaie bai eskualdaketa balioari eta, hala badagokio, baita eskurapen balioari ere.

C.9. Oraingo eragiketan hazkundera ez bada gertatzen, zein izango da balio gehikuntzaren sorreraldia ondorengo eragiketa batean?

Hazkundera gertatzen ez den kasuetan balio gehikuntzaren sorreraldia itxi egiten da. Ondorioz, hurrengo eskualdaketan, balio gehikuntzaren sorreraldia oraingo eragiketatik abiatuko da.

ADIBIDEA

	Eskurapena	1. eskualdaketa	2. eskualdaketa
Data	2011-07-04	2022-02-05	2024-03-07
Lurzorua balioa	200.000	180.000	220.000
Balio gehikuntza		-20.000	40.000
Zergari lotua?		EZ	BAI
Epea (urteak)	—	—	2



C.10. Foru Arauak aurreikusten al ditu zergari lotu gabeko bestelako eragiketak?

Bai, besteak beste:

- Eskualdaketari aplikagarria bazaio, Sozietateen gaineko zergari buruzko 2/2014 Foru Arauak VI. tituluaren VII. kapituluaren araututako erregimen berezia.
- Ezkontideek ezkontza sozietateari ondasun eta eskubideen ekarpenak egiten dizkiotenean, ekarpen horien ordainetan ezkontideei ondasun eta eskubideak modu egiaztatuan esleitzen zaizkienean, eta ezkontideei beren hartzeko komunaren ordainetan eskualdaketak egiten zaizkienean.
- Ondasun higiezinak ezkontideen artean, izatezko bikoteko kideen artean edo seme-alaben alde eskualdatzen direnean, baldin eta ezkontza baliogabetu edo senar-emazteak banandu edo dibortziaztean edo izatezko bikotea amaitzean emandako sententziak betetzearen ondorio badira.

C.11. Aurreko galderako kasu horietan, zein izango da balio gehikuntzaren sorreraldia ondorengo eragiketa batean?

Kasu horietan, balio gehikuntza sortzeko epea ez da ixten. Ondorioz, hurrengo eskualdaketan, balio gehikuntzaren sorreraldia zergari lotutako aurreko eragiketatik abiatuko da.

ADIBIDEA

	Eskurapena	Eskualdaketa	Eskualdaketa
Data	2014-11-27	2018-09-14	2022-01-10
Lurzoruaren balioa	250.000	260.000	280.000
Balio gehikuntza		10.000	30.000
Zergari lotua?		EZ	BAI
Epea (urteak)	—	—	7

D. ZERGA OINARRIA

D.1. Araudi berriaren arabera, zenbat metodo daude zerga likidatzeko? Zeintzuk dira?

Bi metodo daude: objektiboa eta erreala. Metodo objektiboa ofizioz aplikatuko da. Metodo erreala hautazkoa da eta subjektu pasiboak eskubidea du hori eskatzeko.



D.2. Nola kalkulatu da zerga oinarria metodo objektiboan?

Zerga oinarria formula honen arabera kalkulatu da:

$$ZO = LBK \times SK \times (1 - KM)$$

non:

ZO: zerga oinarria

LBK: lurzoruaren balio katastrala sortzapen unean

SK: balio gehikuntzaren sorreraldiari dagokion koefizientea (udalak ordenantza fiskaletan onartuak)

KM: koefiziente murriztailea. Gehienez, %15a, udalak ordenantza fiskaletan onartuz gero

D.3. Nola kalkulatu da zerga oinarria metodo errealean?

Zerga oinarria = Lurzoruaren eskualdatze balioa – Lurzoruaren eskuratze balioa

Ikus C atalean zeintzuk diren lurzoruaren balioa zehazteko irizpideak.

D.4. Bi metodo horietatik zein aplikatuko zaio eragiketa bakoitzari?

Orokorrean, metodo objektiboa aplikatuko da. Hala ere, subjektu pasiboak egiaztatzen badu metodo errealean bitartez kalkulatuak balio gehikuntza txikiagoa dela metodo objektiboan kalkulatuak baino, metodo errealean emaitza hartuko da zerga oinarritzat.

Horretarako, subjektu pasiboak kalkulu horretan erabilitako datuen frogagiriak aurkeztu beharko ditu.

1. ADIBIDEA (kalkulu objektiboa < kalkulu erreala)

		OBJEKTIBOA	ERREALA
LURRAREN BALIO KATASTRALA	(a)	32.000	
LURRAREN SALMENTA-BALIOA (2021/12/13)	(b)		100.000
LURRAREN EROSKETA-BALIOA (2014/06/09)	(c)		84.000
KOEFIZIENTEA (7 urte)	(d)	0,12	
ZERGA-OINARRIA (e) → (a x d) eta (b - c)		3.840	16.000

Hala, kasu honetan, zerga oinarria metodo objektiboaren arabera kalkulatu da, metodo errealean aldean txikiagoa delako.



2. ADIBIDEA (kalkulu objektiboa > kalkulu erreala)

		OBJEKTIBOA	ERREALA
LURRAREN BALIO KATASTRALA	(a)	140.000	
LURRAREN SALMENTA-BALIOA (2021/12/13)	(b)		252.000
LURRAREN EROSKETA-BALIOA (1999/03/26)	(c)		210.000
KOEFIZIENTEA (20 urte edo gehiago)	(d)	0,45	
ZERGA-OINARRIA (e) → (a x d) eta (b - c)		63.000	42.000

Hala, kasu honetan, zerga oinarria metodo errealaren arabera kalkulatu da, metodo objektiboaren aldean txikiagoa delako.

E. KUDEAKETA

E.1. Udala behartuta al dago kalkulu errealaren metodoa aplikatzera?

Bai, bi baldintza hauek betetzen badira:

1.- subjektu pasiboak formalki eskatu behar du zergaren likidazioa metodo errealaren bitartez egiteko, eta erabiliko diren datuen frogagiriak aurkeztu beharko ditu.

2.- Metodo errealarekin kalkulatuak zerga oinarria txikiagoa izatea metodo objektiboarekin kalkulatuak baino.

E.2. Urtebetetik beherako eragiketak zergapetu al daitezke?

Bai, aurreko araudian ez bezala, likidatu daitezke.



E.3. Urtebetetik beherako eragiketetan, zein koefiziente aplikatu behar da?

Urtebetetik beherako koefizientea hainbanatuko da hilabete osoen kopurua kontuan hartuta, hau da, hilabete zatikiak kontuan hartu gabe.

ADIBIDEA

		OBJEKTIBOA	ERREALA
LURRAREN BALIO KATASTRALA	(a)	120.000	
LURRAREN SALMENTA-BALIOA (2021/12/14)	(b)		107.500
LURRAREN EROSKETA-BALIOA (2021/05/24)	(c)		95.000
KOEFIZIENTEA	(0,14*6/12) (d)	0,07	
ZERGA-OINARRIA	(e) → (a x d) eta (b - c)	8.400	12.500

Hala, kasu honetan, zerga oinarria metodo objektiboaren arabera kalkulatu da, metodo errealaren aldean txikiagoa delako.

E.4. Zerga informazioa trukatu al da Foru Ogasunaren eta udalen artean?

Datuen lagapenaren aldetik, Gipuzkoako Ogasunak 2014an udalekin sinatu zituen hitzarmenak ez dira bere horretan berrituko, bertan oinarriturik jasotzen zuten informazioa orain NISAE bidez lortu dezaketelako.

Asmoa da hitzarmen berri bat sinatzea udalekin, gaur egun Gipuzkoataritik 60-T eta 60-A ereduaren bidez jasotzen duten informazioa ikusten jarraitzeko Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga kudeatzeko.

Eskriturarako sarrera Notarioen "Ancert" plataformara bideratu nahi da. Horretarako Aldundia EUDELEkin ari da lanean.

G. ORDENANTZAK

G.1. Zein epe dute zerga hori arautzen duten udalek beren ordenantza fiskalak egokitzeko?

Ordenantza fiskalak egokitzeko 6 hilabeteko epea dute udalek, gehienez ere, hau da, 2022ko maiatzaren 17ra arte.



G.2. Zein da ordenantzak egokitzeko prozedura?

Ordenantzak egokitzeko ohiko prozedura erabiliko da, hau da Gipuzkoako Toki Ogasunak arautzen dituen 11/1989 Foru Arauak 16. artikuluan ezarritakoa:

- Udalbatzarraren behin-behineko akordioa,
- 30 eguneko jendaurreko erakusketa,
- Udalbatzarraren behin betiko akordioa, eta
- Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitalpena.

G.3. Zerga likidatu al dezakete udalek ordenantzak arau berriari egokitu gabe badaude?

Bai, 2021eko azaroaren 17tik aurrera sortutako eragiketak likidatu daitezke. Horretarako erabiliko da foru arauan aurreikusitako metodologia berria eta han jasotako gehieneko koefizienteak aplikatuko dira.

G.4. Eguneratuko al dira balio gehikuntzaren sorreraldiari dagozkion gehieneko koefizienteak?

Bai, gehieneko koefiziente horiek urtero eguneratuko dira foru arau bidez.

G.5. Eguneratzearen ondorioz gehieneko koefiziente berriak txikiagoak balira udalek ordenantzetan finkatutakoak baino, zer aplikatuko da?

Kasu horietan gehieneko koefiziente berriak aplikatuko dira, udalek berriro ordenantzak egokitu arte.

G.6. Zer ahalmen dute udalek ordenantza bidez zerga oinarria zehazteko?

Udalek bi ahalmen dituzte:

- Udalek zehaztu dezakete zenbateko koefiziente murriztailea aplikatuko dioten balio katastralari, %15eko muga gainditu gabe.
- Sorreraldiari dagozkion koefizienteak ezarri ditzakete, foru arauak finkatutako gehienekoak gainditu gabe.